

Telefon: 233 - 26169  
Telefax: 233 - 28078

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
und Wohnungsbau  
Beteiligungsmanagement  
PLAN-HA-III/03

### **Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)**

**Sanierungstätigkeit ab 2022  
Finanzbedarf**  
- im Mehrjahresinvestitionsprogramm  
- im Finanzhaushalt 2022

### **Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 04771**

Anlage:  
MGS vor Ort / Gesamtübersicht

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.12.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach §§ 2 Nr. 15 und 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

##### **1. Anlass der Vorlage**

Das vom Stadtrat am 20.07.2016 in nichtöffentlicher Sitzung (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 06331) beschlossene neue Finanzierungs- und Vergütungsmodell der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) sieht vor, dass die Leistungen der MGS als Sanierungstreuhänderin sowie als sonstige Beauftragte in den Sanierungs-/Untersuchungsgebieten aus dem städtischen Haushalt finanziert werden.

Nunmehr steht der Beschluss zur Finanzierung der Sanierungstätigkeit der MGS für das Jahr 2022 an.

## **2. Leistungen / Aufgaben der MGS**

Seit über drei Jahrzehnten übernimmt die MGS klassische Sanierungsträgertätigkeiten für die Landeshauptstadt München in unterschiedlichen Gebieten und einer veränderten Programmlandschaft. Beginnend mit einem Grundprogramm und der vornehmlich gebäudebezogenen Sanierung sind die neuen Aufgaben in derzeit 10, ab 2023 in 7 Sanierungs-/Untersuchungsgebieten deutlich vielschichtiger und komplexer.

Die MGS übernimmt als Sanierungstreuhanderin Aufgaben, die vom hoheitlichen Bereich klar abgegrenzt werden können und ihren Schwerpunkt im operativen Bereich haben. Außerdem arbeitet die MGS als Treuhanderin im Rahmen der Abwicklung von Restarbeiten in aufgehobenen Sanierungsgebieten.

Die weitere Beauftragung und Unterstützung durch die MGS als Dienstleisterin im Auftrag der Landeshauptstadt München ist zum jetzigen Zeitpunkt unabdingbar, da die Aufgaben und laufenden Projekte die intern vorhandenen Kapazitäten bei der Hauptabteilung PLAN HA III im Referat für Stadtplanung und Bauordnung übersteigen.

Durch die langjährige Tätigkeit im Stadtteilmanagement hat sich die MGS beachtliches Wissen, Verständnis und Ortskenntnis aufgebaut, welches für den Aufbau von Netzwerken sowie die Vermittlung von Sanierungszielen und -maßnahmen an die Bürger\*innen genutzt werden kann.

Darüber hinaus hat die MGS Erfahrungen im Bereich der Drittmittelbeschaffung. Um der Nachrangigkeit der Städtebauförderungsmittel Rechnung zu tragen und Investitionen in den Sanierungsgebieten zu bündeln, werden durch die Leistungen / Aufgaben der MGS Finanzmittel aus ganz verschiedenen städtischen Quellen sowie von Bundes- und EU-Ebene eingesetzt (bspw. IHKM-Mittel, KfW-Mittel, Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ) und smarter together).

Die MGS setzt in den Sanierungsgebieten zudem das kommunale Förderprogramm „aktiv.gestalten“ um, einschließlich der Ausreichung der Fördermittel an Dritte.

Die Sicherung der staatlichen Städtebauförderungsmittel ist übergeordnetes und prioritäres Ziel, welches einen fortlaufenden Einsatz der MGS erfordert.

## **3. Beauftragungssystematik der MGS**

### **3.1. Innerhalb von Sanierungs-/Untersuchungsgebieten**

Die mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06331) eingeführte neue Vergütungs- und Abrechnungssystematik sieht vor, dass die Landeshauptstadt München die MGS zur Durchführung der o.g. Aufgaben auf zwei Arten beauftragen kann:

#### **MGS als Sanierungstreuhanderin**

Die MGS wird von der Landeshauptstadt München als Sanierungstreuhanderin i.S.d.

§ 160 Abs. 1 BauGB beauftragt und agiert im eigenen Namen auf Rechnung der Landeshauptstadt München mittels eines Treuhandvermögens.

Mit Wirkung ab 01.01.2017 wurden zwischen der Landeshauptstadt München und der MGS in dem jeweiligen Sanierungsgebiet für die Laufzeit der Sanierung neue Treuhänderverträge geschlossen (pro Sanierungsgebiet ein eigener Sanierungstreuhandervertrag). Die neuen Sanierungstreuhanderverträge sind als Rahmenverträge für die gesamte Laufzeit des jeweiligen Sanierungsgebietes konzipiert. Sie beinhalten jeweils eine abstrakte Leistungsbeschreibung, die beispielhaft den Aufgabenbereich aufzeigt, den die MGS in diesem Gebiet erbringen könnte. Bei Untersuchungsgebieten laufen diese Treuhänderverträge über die Dauer der Vorbereitung der Sanierung.

### **MGS als sonstige Beauftragte im Bereich der Stadterneuerung (Stadtteilmanagement)**

Die Leistungen des Stadtteilmanagements (Quartiers-, Geschäftsstraßen-, Leerstands- und Flächenmanagement) sind in den Sanierungstreuhanderverträgen nicht enthalten. Diese Leistungen werden in eigenen Stadtteilmanagementverträgen abgebildet, bei denen die MGS nicht als Treuhänderin der Landeshauptstadt München beauftragt wird, sondern als sonstige Beauftragte und zwar als Dienstleisterin gleich einem Dritten (die MGS handelt hierbei in eigenem Namen auf eigene Rechnung).

### **3.2. Außerhalb von Sanierungs-/Untersuchungsgebieten**

Entsprechend der strategischen Neuausrichtung als Projektgesellschaft kann die MGS auch geeignete Aufgaben außerhalb von Sanierungs-/Untersuchungsgebieten für die Stadt München übernehmen. Die Beauftragung sowie die Mittelbereitstellung erfolgt hier nach gesonderten Stadtratsbeschluss durch die jeweils beauftragende Dienststelle der Stadtverwaltung.

So wurde im Siedlungsgebiet Freiham aufbauend auf die Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12639 und 14-20 / V 12641) ein Stadtteilmanagement durch die MGS beauftragt.

## **4. Budgetierungssystematik**

Zur Konkretisierung der abgeschlossenen Verträge (Sanierungstreuhanderverträge, Verträge mit der MGS-GmbH als sonstige Beauftragte) erstellt die MGS Budgetierungspläne, die der Zustimmung der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedürfen. Die Pläne bestehen aus einer Kosten- und Kapazitätenplanung, einem Arbeitsprogramm und einem Terminplan.

Die MGS ermittelt projekt- bzw. projektgruppenbezogene Budgets, die Kostentransparenz gewährleisten und gleichzeitig der MGS innerhalb der Budgets flexibles Handeln ermöglichen. Die MGS benötigt ausreichende und frühzeitige Planungs- und Finanzierungssicherheit, insbesondere im Hinblick auf die Personaleinsatzplanung.

Diese Budgets setzen sich aus den Projektkosten sowie der Vergütung der MGS für ihre Sanierungsträgerleistung zusammen und ergeben in Summe den Mittelbedarf in dem jeweiligen Sanierungs-/Untersuchungsgebiet.

Sie berücksichtigen daher sämtliche Aufgaben/Projekte mit den entsprechenden Kosten, für die

- eine inhaltliche Mandatierung durch die Treuhänderverträge und durch den Stadtrat entweder bereits vorliegt bzw.
- in Folgebeschlüssen mit einer inhaltlichen Zustimmung aufgrund des derzeitigen Konkretisierungsstandes des Projektes innerhalb des Betrachtungszeitraums gerechnet werden kann und daraus folgend
- nach derzeitigem Planungsstand im Betrachtungszeitraum 2022 sowie Vorausschau bis 2026 ein liquiditätsmäßiger Abfluss erwartet werden kann.

Der Ansatz von Aufgaben/Projekten, für die eine inhaltliche Mandatierung nach derzeitigem Sach- und Verfahrensstand zu erwarten ist, sowie der damit verbundene Mitteleinsatz steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates.

## **5. Mittelbedarf der MGS**

### **5.1. Mittelbedarf für 2022**

Der nachfolgend dargelegte Mittelbedarf entspricht der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung freigegebenen und vom Aufsichtsrat der MGS am 25.06.2021 beschlossenen Budgetierungsplanung.

Eine ggf. notwendige Nachmeldung von unabweisbaren/außerplanmäßig anfallenden Kosten erfordert einen Aufsichtsratsbeschluss sowie einen gesonderten Finanzierungsbeschluss des Stadtrates.

#### **5.1.1. Rahmen des beantragten Mittelbedarfes**

Die beantragten Auszahlungsmittel für den Haushalt des Referates für Stadtplanung und Bauordnung beinhalten:

- Mittel für die Beauftragung der MGS als Sanierungstreuhänderin (einschließlich der Mittel, die im Rahmen des kommunalen Förderprogramms „aktiv.gestalten“ von der MGS an Dritte ausgereicht werden)
- Mittel für die sonstige Beauftragung der MGS in den Sanierungs-/Untersuchungsgebieten
- Mittel für Restarbeiten in den ehemaligen Sanierungsgebieten Haidhausen/ Werksviertel (ehemaliges Ersatz- und Ergänzungsgebiet zu Haidhausen) und Westend
- Mittel, die bei der MGS im Rahmen des „ESF-Bundesprogramms (Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier-BIWAQ) für das federführend vom Referat für Arbeit und Wirtschaft betreute Projekt „[work@act 2.0](#)“ anfallen. Die MGS als Projektträgerin fungiert bei diesem Projekt als sonstige Beauftragte des Referates für Arbeit und Wirtschaft.

Bei referatsübergreifenden, gemeinsamen Projekten in den Sanierungsgebieten erfolgt die fachliche Mandatierung einschließlich der Mittelbereitstellung durch die jeweiligen Fachreferate.

### 5.1.2. Definition konsumtiv/investiv

Unter **konsumtiven Ausgaben der MGS** (auch: Konsumausgaben) versteht man diejenigen Ausgaben, die einen Nutzen im jeweils laufenden Haushalts- bzw. Rechnungsjahr stiften. Unter die konsumtiven Ausgaben fallen neben den reinen Personalkosten insbesondere folgende Leistungen der MGS:

- Bereitstellung der Infrastruktur vor Ort sowie Bewirtschaftung von dafür benötigten Städtebauförderungsmitteln:
  - Stadtteilladen im Quartier
  - quartiersbezogene Homepage
  - Verfügungsfonds zur Umsetzung von verschiedenen 'kleineren' Projekten und als Anreizinstrument für die kooperative Unterstützung der Städtebauförderprogramme im Quartier zum Teil auch mit erheblichen privaten Investitionen
- stadtteilbezogene Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Durchführung intensiver Beteiligungsformate, jährlich Tag der Städtebauförderung)
- energetische Beratung, Untersuchungen, Konzepte, Gebäudemodernisierungs- und Energie-Checks
- Städtebauliche Entwicklung von Einzelgrundstücken
- Restarbeiten/Abschlussdokumentationen in ehemaligen bzw. zum Abschluss anstehenden Sanierungsgebieten.

**Investive Ausgaben** (auch: Investitionsausgaben) sind Ausgaben, die primär in späteren Haushalts- bzw. Rechnungsjahren, d. h. längerfristig, einen Nutzen stiften sollen. Investive Ausgaben werden nach den städtischen Haushaltsrichtlinien vor allem in Sachanlagen getätigt. Beispiele für investive Ausgaben der MGS sind Kosten für Projekte im Programm „aktiv.gestalten“ zur Aufwertung von privatem Wohn- oder Gewerbeumfeld, städtebauliche Ordnungsmaßnahmen.

Die Regierung von Oberbayern erkennt im Sinne der Städtebauförderung auch Maßnahmen/Kosten als investiv an, die einer städtebaulichen Qualifizierung dienen bzw. einen städtebaulichen Mehrwert bewirken, sprich auch Maßnahmen, die spätere Investitionen vorbereiten bzw. laufende Investitionen begleiten.

### 5.1.3. Mittelbedarf der MGS für 2022 als Sanierungstreuhänderin

Der Aufsichtsrat der MGS hat am 25.06.2021 dem Kosten- und Kapazitätenplan zugestimmt.

Tabelle 1

a) Laufende Sanierungs-/ Untersuchungsgebiete	Investiv	konsumtiv	Gesamt
Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße	--	261.270 €	261.270 €
Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße	--	203.010 €	203.010 €

Ortskern Ramersdorf	50.000 €	238.500 €	288.500 €
Zentraler Geschäftsbereich Pasing	150.000 €	224.990 €	374.990 €
Quartierszentrum Trudering	420.000 €	842.790 €	1.262.790 €
Aubing-Neuaubing-Westkreuz	530.000 €	1.610.330 €	2.140.330 €
Moosach	--	1.297.670 €	1.297.670 €
Neuperlach Nord	--	686.150 €	686.150 €
Neuperlach Zentrum	--	243.250 €	243.250 €
Untersuchungsgebiet Neuperlach	--	246.420 €	246.420 €
<b>Zwischensumme a)</b>	<b>1.150.000 €</b>	<b>5.854.380 €</b>	<b>7.004.380 €</b>

<b>b) Ehemalige Sanierungsgebiete</b>			
Haidhausen	--	579.930 €	579.930 €
Werksviertel (ehemaliges Ersatz- und Ergänzungsgebiet zu Haidhausen)	--	283.700 €	283.700 €
Westend	--	267.800 €	267.800 €
<b>Zwischensumme b)</b>	--	<b>1.131.430 €</b>	<b>1.131.430 €</b>

<b>Mittelbedarf (= Zwischensumme a) + b)</b>	<b>1.150.000 €</b>	<b>6.985.810 €</b>	<b>8.135.810 €</b>
--	--------------------	--------------------	--------------------

In den Kostenpositionen für die ehemaligen Sanierungsgebiete (1.131.430 €) sind die im Zusammenhang mit der Übertragung der sich in diesen Gebieten befindlichen Objekte des Treuhandvermögens anfallenden Personalkosten/Rechtsberatungskosten enthalten sowie Kosten für die Herstellung der Freifläche des Anwesens Metzgerstraße 5 in Haidhausen.

Eine räumliche Übersicht sowie ein exemplarischer Überblick über Aufgabenstellung und aktuelle Aktivitäten der MGS in den einzelnen Sanierungs- und Untersuchungsgebieten sind in der Anlage zur Beschlussvorlage dargestellt.

#### 5.1.4. Mittelbedarf der MGS für 2022 als sonstige Beauftragte im Bereich Stadterneuerung (Stadtteilmanagement)

Tabelle 2

<b>Sanierungs-/Untersuchungsgebiete</b>	<b>Mittelbedarf</b>
Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße	28.300 €
Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße	28.300 €
Quartierszentrum Trudering	196.110 €
Aubing-Neuaubing-Westkreuz	392.220 €
Moosach	294.170 €
Neuperlach Nord	196.110 €
Neuperlach Zentrum	98.060 €
Untersuchungsgebiet Neuperlach	98.060 €
<b>Gesamtkosten (ausschließlich konsumtiv)</b>	<b>1.331.330 €</b>

Die Unterschiede im Mittelbedarf begründen sich in der sehr unterschiedlichen Größe der Gebiete und der Phase, in der der Sanierungsprozess jeweils liegt.

Der **Mittelbedarf der MGS 2022** für ihre Aufgaben als Sanierungstreuhänderin in den laufenden/ehemaligen Sanierungsgebieten und den Untersuchungsgebieten (Ziffer 5.1.3.) sowie als sonstige Beauftragte (Ziffer. 5.1.4) beträgt **in Summe 9.467.140 €** (davon 1.150.000 € investiv und 8.317.140 € konsumtiv).

## 5.2. Mittelbedarf für 2023, 2024 (Vorausschau)

### 5.2.1. Mittelbedarf der MGS als Sanierungstreuhanderin

Tabelle 3

	Mittelbedarf für 2023	Mittelbedarf für 2024
<b>Sanierungs-/Untersuchungsgebiete</b>		
Ortskern Ramersdorf	309.570 €	323.200 €
Quartierszentrum Trudering	1.296.730 €	85.000 €
Aubing-Neuaubing-Westkreuz	1.700.500 €	1.717.060 €
Moosach	1.752.010 €	1.985.820 €
Neuperlach Nord	1.038.360 €	841.770 €
Neuperlach Zentrum	378.220 €	407.780 €
Untersuchungsgebiet Neuperlach	382.260 €	404.760 €
<b>Summe</b>	<b>6.857.650 €</b>	<b>5.765.390 €</b>
<b>davon</b>	<b>Investiv: 1.250.000 €</b>	<b>Investiv: 845.000 €</b>
	<b>Konsumtiv: 5.607.650 €</b>	<b>Konsumtiv: 4.920.390 €</b>

### 5.2.2. Mittelbedarf der MGS als sonstige Beauftragte im Bereich Stadterneuerung (Stadtteilmanagement)

Tabelle 4

	Mittelbedarf für 2023	Mittelbedarf für 2024
<b>Sanierungs-/Untersuchungsgebiete</b>		
Aubing-Neuaubing-Westkreuz	403.650 €	411.260 €
Moosach	302.740 €	411.260 €
Neuperlach Nord	201.820 €	205.630 €
Neuperlach Zentrum	319.470 €	354.030 €
Untersuchungsgebiet Neuperlach	100.910 €	102.820 €
<b>Gesamtkosten (ausschließlich konsumtiv)</b>	<b>1.328.590 €</b>	<b>1.485.000 €</b>

### **5.3. Mittelbedarf der MGS für 2025 ff. (Ausblick)**

Der in den nachfolgenden MIP-Tabellen angegebene Mittelbedarf ab 2023 basiert auf der Vorausschau der MGS im Budgetierungsplan, ist allerdings noch nicht ausreichend konkretisierbar, da aufgrund mangelnder Planungsreife keine verlässlichen Aussagen zu möglichen Gesamtkosten getroffen werden können. Die Auftragslage der MGS und damit die weiteren Mittelbedarfe konkretisieren sich erst durch die noch abzuschließenden Verträge, insbesondere für den Bereich der sonstigen Beauftragung der MGS-GmbH.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich mit zunehmender Planungsreife für die Geschäftsjahre 2025 ff. ein ausreichender Deckungsgrad von Personal- und Sachaufwendungen einstellen wird. Sollte sich aus derzeit noch nicht absehbaren Gründen keine Auslastung einstellen, ist eine Regelung innerhalb des Konzerns GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) anzustreben.

## **6. Refinanzierung (Städtebauförderung)**

### **6.1. Refinanzierung 2022**

Der überschlägige Bedarf an Einnahmen aus der Städtebauförderung für das Folgejahr wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, über die Bedarfsmitteilung – eine Auflistung der beabsichtigten Maßnahmen – bei der Regierung von Oberbayern (Bewilligungsstelle) zum 01.12. eines jeden Jahres angezeigt.

Entsprechend der verfügbaren Bund-Länder-Fördermittel erfolgt durch die Regierung von Oberbayern eine Vorauswahl durch die Einplanung der hierfür erforderlichen Finanzhilfen in den Jahresprogrammen (Förderrahmen/Rahmenbewilligung).

Auf der Grundlage der Rahmenbewilligung erstellt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung detaillierte Bewilligungsanträge für die Einzelmaßnahmen bei der Regierung von Oberbayern.

Die Kosten für eine Maßnahme unterteilen sich in förderfähige und nicht förderfähige Kosten. Nicht förderfähig sind z.B. ein Teil der Personal- und Sachkosten; Kosten für Unterhalt und Betrieb sowie rentierliche Kosten von Ordnungs- und Baumaßnahmen.

Die Landeshauptstadt München erhält höchstens 60 % der für die Einzelmaßnahme anerkannten förderfähigen Kosten von der Regierung von Oberbayern erstattet (30 % Bundesmittel, 30 % Landesmittel). Der Eigenanteil von 40 % der förderfähigen Kosten muss von der Landeshauptstadt München selbst getragen werden. Darüber hinaus tragen die Landeshauptstadt München oder private Projektträger (beispielsweise im Programm „aktiv.gestalten“) alle Kosten, welche nicht förderfähig sind.

Die Höhe der nachfolgend angenommenen Einnahmen basiert auf der Beurteilung der Förderfähigkeit der einzelnen Maßnahmen aus der Budgetierungsplanung 2022 und der Vorausschau im Rahmen der Bedarfsanmeldung 2022 bei der Regierung von Oberbayern (wird zum Stand 30.11.2021 erfolgen).

Bei Abschluss der Sanierung geht die Regierung von Oberbayern von einem angemessenen Kostenverhältnis von investiven zu konsumtiven Kosten von ca. 80 % investiv zu 20 % konsumtiv aus.

In die Gesamtbetrachtung fließen die Gesamtkosten aller in dem Sanierungsgebiet umgesetzten und geförderten Maßnahmen mit ein. Dabei handelt es sich neben den von der MGS unmittelbar ausgeführten Maßnahmen auch um Vorhaben Privater, der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie der Landeshauptstadt München bzw. derer Fachreferate selbst.

Gegenüberstellung Kosten/Förderung:

Tabelle 5

	Kosten	Förderung (60% aus förderfähigen Kosten)
Investiv	1.150.000 €	600.000 €
Konsumtiv davon	8.317.140 €	1.594.700 €
Laufende Sanierungs-/Untersuchungsgebiete	5.854.380 €	990.000 €
Ehemalige Sanierungsgebiete	1.131.430 €	– €
Stadtteilmanagement	1.331.330 €	604.700 €
<b>Insgesamt</b>	<b>9.467.140 €</b>	<b>2.194.700 €</b>

## 6.2. Refinanzierung 2023 ff. (Ausblick)

Für das Jahr 2023 können die Bundes- und Landesfinanzhilfen auf Grundlage der aktuellen Bedarfsmittelteilung (für 2021) geschätzt werden. Ab dem Jahr 2023 ist die Vorausschau für die Städtebauförderung nicht mehr belastbar, sowohl aufgrund mangelnder Planungsreife der einzelnen Maßnahmen und der notwendigen Fortschreibung der integrierten Handlungskonzepte als auch aufgrund der noch offenen Programmausstattung in der Städtebauförderung. Die in den nachfolgenden MIP-Tabellen aufgeführten Werte sind daher geschätzt.

## 7. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Die Aufteilung der Kosten in die Bereiche konsumtiv und investiv beruht auf einer ersten Einschätzung. In Teilbereichen richten sich die konkreten Planungen nach der Förderentscheidung der Regierung von Oberbayern, so dass die endgültige Zuordnung investiv/konsumtiv erst unterjährig, in Abstimmung mit der städtischen Anlagebuchhaltung, erfolgen kann.

Die Verschiebungen erfolgen im Nachtrag bzw. zu den Haushaltsplanaufstellungen. Dazu ist es erforderlich, dass die beiden Bereiche flexibel bewirtschaftet werden können.

## 7.1. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Tabelle 6

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	,-- ,--	8.317.140 € in 2022	,--
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	,--	,--	,--
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	,--	8.317.140 € in 2022	
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--	,--	,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	,--	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--	,--	,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

Im Rahmen der Entwurfsplanung für den Haushalt 2022 wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf Grundlage der Mittelansätze für das Jahr 2022 im Budgetierungsplan 2021 der MGS bereits Mittel in Höhe von 7.609.210 € bei der Stadtkämmerei angemeldet. Davon wurden von der Stadtkämmerei bisher nur Mittel in Höhe von 3.754.400 € anerkannt und in die Haushaltsplanung 2022 aufgenommen. Der im Haushalt anzumeldende Bedarf der MGS beträgt 8.317.140 €.

## 7.2. Erlöse im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Die Fördermittel können bei der Regierung von Oberbayern erst dann zur Auszahlung beantragt werden, wenn die zugehörigen Rechnungen vorliegen. Da eine Prüfung der Anträge erfahrungsgemäß bis zu sechs Monate dauern kann, ergibt sich eine Verschiebung der Refinanzierung in das Folgejahr 2023.

Tabelle 7

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Erlöse</b>	,--	1.594.700 € in 2023	,--
<b>Summe der zahlungswirksamen Erlöse</b>	,--	1.594.700 € in 2023	,--
davon:			
Zuwendungen und allgemeine Umlagen (Zeile 2)	,--	1.594.700 € in 2023	,--
Sonstige Transfereinzahlungen (Zeile 3)	,--	,--	,--
Öffentlich – rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)	,--	,--	,--
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)	,--	,--	,--
Kostenerstattungen und Kostenumlagen (Zeile 6)	,--	,--	,--
Sonstige Einzahlungen aus laufender Ver- waltungstätigkeit (Zeile 7)	,--	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (Zeile 8)	,--	,--	,--

### 7.3. Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021-2025

#### Beschreibung des IST-Zustandes

Die Maßnahme Treuhandvermögen MGS-Sanierungsmaßnahmen ist mit 17.592 T € im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021-2025, Maßnahmenummer 3851, enthalten.

#### Darstellung der erforderlichen Änderung im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021-2025

Die Maßnahme Treuhandvermögen MGS-Sanierungsmaßnahmen löst Gesamtkosten in Höhe von 18.256 T € im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021-2025 aus.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021-2025 ist daher wie folgt zu ändern:

**MIP alt:**

Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen Städtebauförderung  
Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 3851, Rangfolgen-Nr. 001 (in T €)

Tabelle 8

Gruppierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2020	Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2021- 2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff
(933)	17.592	11.151	5.920	770	1.630	1.320	855	1.345	521	0
Summe	17.592	11.151	5.920	770	1.630	1.320	855	1.345	521	0
Z (361)	3.552	0	3.552	462	978	792	513	807	0	0
St. A.	14.040	11.151	2.368	308	652	528	342	538	521	0

**MIP neu:**

Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen Städtebauförderung  
Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 3851, Rangfolgen-Nr. 001 (in T €)

Tabelle 9

Gruppierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2020	Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2021- 2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff
(933)	18.256	11.151	5.560	770	1.150	1.250	845	1.545	1.545	0
Summe	18.256	11.151	5.560	770	1.150	1.250	845	1.545	1.545	0
Z (361)	4.173	0	3.246	462	600	750	507	927	927	0
St. A.	14.083	11.151	2.314	308	550	500	338	618	618	0

Abkürzungen

(932) = Grunderwerb

(933) = bewegliches Anlagevermögen

(940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08

(950) = Baukosten Tiefbauten

(960) = Baukosten Technische Anlagen

(935) = Erwerb von beweglichen Anlagevermögen

(930) = Erwerb von Beteiligungen, Aufstockung Eigenkapital

(98x) = Investitionsfördermaßnahmen

(92x) = Sonstige Investitionen

Z (361) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

St. A. = Städtischer Anteil

## 7.4. Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

Tabelle 10

	einmalig	einmalig	einmalig	einmalig
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsschemas)</b>	1.150.000 € in 2022	1.250.000 € in 2023	845.000 € in 2024	1.545.000 € in 2025
davon:				
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--	,--	,--	,--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	,--	,--	,--	,--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	,--	,--	,--	,--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--	,--	,--	,--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	,--	,--	,--	,--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	1.150.000 € in 2022	1.250.000 € in 2023	845.000 € in 2024	1.545.000 € in 2025

## 7.5. Einzahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

Tabelle 11

	einmalig	einmalig	einmalig	einmalig
<b>Summe zahlungswirksame Erlöse (entspr. Zeile S4 des Finanzrechnungsschemas)</b>	600.000 € in 2022	750.000 € in 2023	507.000 € in 2024	927.000 € in 2025
davon:				
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen (Zeile 15)	600.000 € in 2022	750.000 € in 2023	507.000 € in 2024	927.000 € in 2025
Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen u.ä. Entgelten für Investitionstätigkeit (Zeile 16)	,--	,--	,--	,--
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen (Zeile 17)	,--	,--	,--	,--
Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen (Zeile 18)	,--	,--	,--	,--
Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 19)	,--	,--	,--	,--

## **7.6. Feststellung der Wirtschaftlichkeit**

Die Stadtsanierung in der Landeshauptstadt München ist ein wichtiges Instrument im Sinne der PERSPEKTIVE MÜNCHEN bei der Bewahrung einer solidarischen und engagierten Stadtgesellschaft sowie der Stärkung von Stadtteilen. Die Erfahrungen aus den bisherigen Sanierungsgebieten haben gezeigt, dass ein Vielfaches der eingesetzten Städtebauförderungsmittel von privaten und öffentlichen Akteur\*innen zusätzlich investiert wurde. Untersuchungen vom Bund und von den Ländern gehen von einem bis zu achtfachen Multiplikatoreffekt aus, das heißt auf einen Euro Städtebauförderungsmittel kommen bis zu acht Euro aus anderen Geldquellen, die in die Sanierung einfließen. Hinzu kommt, dass die MGS aufgrund der Erstellung von Konzepten und mit ihrer Tätigkeit vor Ort als Sanierungstreuhänderin und Stadtteilmanagerin einen entscheidenden Beitrag leistet, damit Städtebauförderungsmittel durch verschiedene Referate der Landeshauptstadt München eingesetzt werden können. Ferner können die Städtebauförderungsmittel mit weiteren Förderprogrammen gebündelt werden.

## **7.7. Finanzierung**

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die Stadtkämmerei erhebt gegen die Beschlussvorlage keine Einwände.

Die Vorlage ist mit der Geschäftsführung von GWG/MGS abgestimmt.

Die GEWOFAG Wohnen GmbH als Minderheitsgesellschafterin der MGS hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

## **Beteiligungen**

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten Herr Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement) ist jeweils ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

- Den von der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) auf Basis bestehender bzw. zu erwartender vertraglicher Beauftragungen als Sanierungstreuhanderin sowie als sonstige Beauftragte umzusetzenden Aufgaben gemäß der Kosten- und Kapazitätenplanung in den jährlichen Budgetierungsplänen für die Jahre 2022-2026 wird zugestimmt.  
Die in der Kosten- und Kapazitätenplanung in der Vorausschau für 2023 und 2026 voraussichtlich erforderlichen konsumtiven Mittel für die MGS als Sanierungstreuhanderin und als Sonstige Beauftragte (Stadtteilmanagement) werden zur Kenntnis genommen.  
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die durch die jährlichen Budgetierungspläne konkretisierten, fortgeschriebenen und freigegebenen Mittelbedarfe für die jeweiligen Folgejahre dem Stadtrat jährlich zur Bewilligung vorzulegen (Finanzierungsbeschlüsse).
- Der Stadtrat stimmt dem Bedarf der MGS für 2022 in Höhe von 8.317.140 € zu. Im Rahmen der Entwurfsplanung 2022 wurden 7.609.210 € vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zum Haushalt 2022 angemeldet, wovon von der Stadtkämmerei 3.754.400 € anerkannt und in die Haushaltsplanung aufgenommen wurden.  
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 4.562.740 € entsprechend dem tatsächlichen Bedarf im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanung 2022 anzumelden. Im Jahr 2022 werden Mittel in Höhe von 6.985.810 € zahlungswirksam (Produktzahlungsbudget).
- Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 1.594.700 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 anzumelden.
- Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021-2025 ist wie folgt zu ändern:

### MIP alt:

Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen Städtebauförderung  
Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 3851, Rangfolgen-Nr. 001 (in T €)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2020	Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2021-2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff
(933)	17.592	11.151	5.920	770	1.630	1.320	855	1.345	521	0
Summe	17.592	11.151	5.920	770	1.630	1.320	855	1.345	521	0
Z (361)	3.552	0	3.552	462	978	792	513	807	0	0
St. A.	14.040	11.151	2.368	308	652	528	342	538	521	0

**MIP neu:**

Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen Städtebauförderung  
 Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 3851, Rangfolgen-Nr. 001 (in T €)

Gruppierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2020	Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2021- 2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff
(933)	18.256	11.151	5.560	770	1.150	1.250	845	1.545	1.545	0
Summe	18.256	11.151	5.560	770	1.150	1.250	845	1.545	1.545	0
Z (361)	4.173	0	3.246	462	600	750	507	927	927	0
St. A.	14.083	11.151	2.314	308	550	500	338	618	618	0

5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für die Durchführung der Sanierung erforderlichen einmaligen investiven Mittel für das Jahr 2022 in Höhe von 1.150.000 € auf der Finanzposition 6150.933.3851.0, Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen und die zu erwartenden Einnahmen für das Jahr 2022 in Höhe von 600.000 € auf der Finanzposition 6150.361.3851.6, Investitionszuweisungen vom Land für Sanierungsmaßnahmen der MGS im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 anzumelden.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beantragt, dass die unter den Antragsziffern 2-4 genannten konsumtiven und investiven Mitteln flexibel bewirtschaftet werden können.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk  
 Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
3. An die MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
4. An die GEWOFAG Wohnen GmbH
5. An das Direktorium HA I Controlling / Steuerungsunterstützung
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft – Beteiligungsmanagement
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/01
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/02
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3